

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°03

**Dossier 16-38.630-08 - Enquête n°3609/09**

**Demandeur : Mr. et Mme MERTENS - ENGELS**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 0661**

**(Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble, et création de 6 logements)**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations prétendent que le projet porte sur la démolition d'une maison d'habitation et la reconstruction d'un immeuble de 6 logements ;

Considérant qu'elles estiment alors que le projet prévoit une hauteur trop importante par rapport à la maison existante et par rapport aux maisons voisines ;

Considérant qu'elles estiment également que le projet ne semble pas s'inscrire dans une unité architecturale du quartier, ou plutôt rompt avec les styles actuellement présents à cet endroit ;

Vu l'avis du SIAMU du 08.09.2008 ;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie du 09.01.2009 ;

Vu l'avis du Service Vert du 25.02.2009 ;

Vu les éléments de preuve concernant l'occupation de la maison en 4 logements avant le 20.06.1992 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'un immeuble, et création de 6 logements ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. en terme de :

- Titre I, chap. II, art. 4 > profondeur de bâti prévu au-delà de 3m par rapport au bien voisin le moins profond, et au-delà de la construction voisine la plus profonde ;
- Titre I, chap. II, art. 6 > hauteur de bâti prévu au-delà de 3m par rapport au bien voisin le moins haut, et au-delà de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot dont question est fortement bâti, tant du côté de la chaussée que vers l'intérieur d'îlot ;
- La maison d'habitation, de gabarit R+2+Toiture, est implantée fortement en recul par rapport à l'alignement général le long de la chaussée d'Alseberg. De ce fait, le corps de bâtisse principal se développe au niveau des annexes, voire des jardins, des immeubles voisins ;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit R+1+toiture à versants, ainsi qu'une annexe de faible gabarit ;

- La construction voisine de gauche est de type structure métallique et panneaux de verre, et se développe sous un faible gabarit. Elle se prolonge en intérieur d'îlot sous forme d'un entrepôt et abrite une salle de jeux de billard ;
- Le bien faisant l'objet de la demande, ainsi que ses nombreuses annexes, sont fortement dégradés. L'immeuble est inoccupé et est enrôlé pour la taxe d'immeuble vide ;
- En façade avant, le bien est posé sur un socle de 2 garages. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est ainsi situé au 1<sup>er</sup> étage par rapport à la voirie. Le terrain est ascendant vers l'intérieur de l'îlot ;
- L'immeuble ne compte pas de jardin ;
- La situation existante de droit fait apparaître une habitation unifamiliale. Les éléments de preuves joints au dossier font état de :
  - o 5 logements en 1989, sur base du relevé des compteurs d'eau ;
  - o 4 logements en 1991, sur base du rapport de la Police locale d'Uccle ;
  - o 4 logements en 2001, sur base de baux de location ;

Considérant que le projet :

- Vise la rénovation et l'extension de l'immeuble, afin d'y abriter 6 logements. La circulation centrale de l'immeuble permet de développer 2 logements traversants par étage ;
- Propose, pour se faire :
  - o Caves/rez rue : aucune modification, 2 garages et 5 caves ;
  - o Rez-de-chaussée (Bel-Etage) :
    - 2 logements de 1 chambre à coucher, avec terrasse sur toiture plate de la cour couverte ;
    - Pas d'extension de volume prévue ;
    - Dégagement et abaissement de la partie arrière afin d'aménager une partie en jardin ;
  - o 1<sup>er</sup> étage :
    - 2 logements de 1 chambre à coucher ;
    - Le logement de gauche dispose d'une terrasse ;
    - Extension en façade arrière au centre afin d'aménager la cuisine du logement de droite ;
    - Extension latérale gauche, afin d'aménager la chambre à coucher du logement de gauche ;
  - o 2<sup>ème</sup> étage et combles :
    - 2 logements de 1 chambre à coucher en duplex ;
    - 1 terrasse à l'arrière par logement ;
    - rehausse de murs, notamment en mitoyenneté de droite pour garantir l'intimité des terrasses ;

Considérant que, sur base des documents fournis en cours de procédure, le bien compte 4 logements ;

Considérant que l'immeuble est inoccupé actuellement ;

Considérant que le projet prévoit de porter ce nombre à 6 ;

Considérant l'accès général situé au centre de l'immeuble ;

Considérant que cette disposition permet d'envisager 2 logements par étage ;

Considérant que chaque logement compte 1 chambre à coucher ;

Considérant que ces logements sont prévus traversants, ce qui est indiqué le long de cet axe routier fortement fréquenté ;

Considérant que les logements prévus disposent pour la plupart d'une terrasse en façade arrière, voire d'un jardin, et présentent des qualités au niveau de leur habitabilité ;  
Considérant qu'ils bénéficient, pour la plupart, d'un local privatif en cave ;  
Considérant que néanmoins certaines caves ne sont pas accessibles autrement que via d'autres locaux (garage ou autre cave) ;  
Considérant que le projet ne prévoit pas de locaux communs (vélos, poussettes, ...) ;  
Considérant que le projet ne prévoit que 2 garages pour l'ensemble de l'immeuble ;  
Considérant que le quartier est correctement desservi en transports en commun ;  
Considérant que dès lors, le fait que chaque logement ne dispos pas de garage peut s'envisager ;  
Considérant qu'il s'indique néanmoins d'envisager une meilleure mixité au sein de l'immeuble, avec réduction du nombre de logements ;  
Considérant qu'il s'indique d'affecter le rez-de-chaussée ou le 1<sup>er</sup> étage à un seul logement unifamilial ;  
Considérant le dossier graphique présenté et les photographies accompagnant les plans ;  
Considérant qu'il s'indique de préciser, niveau par niveau, les alignements des façades voisines, cours, toits plats et hauteur de murs héberge ;  
Considérant qu'il s'indique également, vu la situation particulière du bien et les différentes imbrications des bâtiments voisins, de fournir des images en 3 dimensions ;  
Considérant les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;  
Considérant que l'implantation du bâtiment fortement en recul et les extensions en façade arrière génèrent ces dérogations ;  
Considérant qu'ils doivent être réduites au 1<sup>er</sup> étage en minimisant l'impact des annexes existantes et prévues ;  
Considérant qu'elles pourraient également être minimisées au 2<sup>ème</sup> étage en évitant les murs héberges pour les terrasses ;  
Considérant que toutes les terrasses doivent répondre au Code Civil en matière de vues, ou à défaut, faire l'objet de servitudes enregistrées entre voisins ;  
Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées, ce qu'il s'indique de faire ;  
Considérant que l'ensemble de la façade arrière est réorganisé, harmonisé et enduit teinte beige) ;  
Considérant que la façade avant est maintenue, avec ses jeux de briques et bandeaux de pierre ;  
Considérant que les châssis avant sont remplacés par des menuiseries en bois peintes en blanc ;  
Considérant que les menuiseries arrière sont prévues en PVC blanc ;  
Considérant que l'ensemble proposé est cohérent tant par rapport au bien que par rapport au voisinage ;  
Considérant que l'immeuble conservé voit son gabarit global maintenu ;  
Considérant que la demande n'est pas accompagnée des formulaires de proposition PEB ;  
Considérant l'article 8 de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments qui impose au demandeur d'accompagner sa demande de permis d'une proposition PEB en remplacement du cadre IX du formulaire de demande de permis d'urbanisme ;  
Considérant que la demande soumise à la commission de concertation n'est pas accompagnée d'une proposition PEB ;  
Considérant qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si le projet répond aux exigences énergétiques de l'ordonnance ;

Considérant que le reste de la teneur des réclamations relève du droit civil ;

Considérant le titre de propriété et le nom des 3 co-proprétaires ;

Considérant qu'il s'indique de fournir l'accord des co-proprétaires suivants sur la demande :

- MERTENS Anique Marie ;
- MERTENS Thierry Jacques ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Envisager une meilleure mixité au sein de l'immeuble, avec réduction du nombre de logements et proposer un logement unifamilial au rez-de-chaussée ou 1<sup>er</sup> étage ;
- Organiser les caves afin qu'elles soient directement accessibles par la zone de circulation commune et prévoir des locaux communs (vélos, poussettes, ...) ;
- Préciser, niveau par niveau, les alignements des façades voisines, cours, toits plats et hauteur de murs héberge ;
- Vu la situation particulière du bien et les différentes imbrications des bâtiments voisins, fournir des images en 3 dimensions ;
- Minimiser la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) au 1<sup>er</sup> étage en réduisant significativement l'impact des annexes existantes et projetées, et au 2<sup>ème</sup> étage, en évitant les murs héberges pour les terrasses ;
- Toutes les terrasses doivent répondre au Code Civil en matière de vues, ou à défaut, faire l'objet de servitudes enregistrées entre voisins ;
- Solliciter toutes les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Fournir l'accord des co-proprétaires suivants sur la demande :
  - o MERTENS Anique Marie ;
  - o MERTENS Thierry Jacques ;
- Fournir la proposition PEB ;
- Modifier les formulaires en conséquence.

**AVIS FAVORABLE** à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT après réception de la lettre recommandée vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.